

Université Ferhat Abbas-Sétif 1  
Institut d'Architecture et des sciences de la terre  
Département d'architecture

جامعة فرحات عباس - سطيف 1  
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض  
قسم الهندسة المعمارية

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



**Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme**  
**De master en architecture**  
**Option : Habitat et environnement**

**Le rez-de-chaussée entre usage intime et vie urbaine.**  
**Réflexions sur îlot mixte au quartier les tours de Sétif**

**Présenté par :**

**ABDELLATIF Sarra**

**BENABBAS Aya**

**DEVANT LE JURY :**

Encadreur :	BAZIZ Nassima	Maîtresse de conférence A	Université de Sétif 01
Président :	Nom prénom	Classe	Université
Examineur :	Nom prénom	Classe	Université

**Promotion : 2024/2025**

## SOMMAIRE :

<b>Introduction</b> .....	01
1. Problématique .....	01
2. Hypothèses .....	02
3. Objectifs .....	03
4. Plan de travail .....	03

### **Chapitre 01 : Réinventer les rez-de-chaussée**

1.1. Rez de chaussée et polysémie des points de vue.....	05
1.2. L'animation des rez-de-chaussée : une clé pour la vitalité urbaine.....	06
1.2.1. Notion d'animation urbaine.....	06
1.2.2. Les rez-de-chaussée : des espaces d'interaction et d'échange.....	06
1.2.3. Un enjeu économique et urbain.....	07
1.3. Les itinéraires urbains au service des rez-de-chaussée animés.....	07
1.3.1. L'impact des itinéraires sur l'animation des rez-de-chaussée.....	08
1.3.2. Optimiser les itinéraires pour dynamiser les rez-de-chaussée.....	09
1.4. Les rez-de-chaussée : des interfaces dynamiques entre public et privé.....	10
1.4.1. Rôles des rez-de-chaussée dans l'articulation public/privé .....	10
1.4.2. Voiture et espace public.....	12
1.5. Repenser les rez-de-chaussée pour faire ville .....	12
1.5.1. Vers des rez-de-chaussée intégrés .....	12
1.5.1.1. Dissolution des frontières entre le privé et le public.....	12
1.5.1.2. Penser les rez-de-chaussée au-delà du seuil.....	12
1.5.1.3. Transparence et ouverture des rez-de-chaussée.....	15
1.5.1.4. Libérer le sol pour une ville fluide .....	15
1.5.2. Vers des rez-de-chaussée flexibles et adaptables.....	17
1.5.2.1. Concevoir des espaces évolutifs et modulables.....	17
1.5.2.2. Une réponse aux défis du commerce et de l'espace public.....	17
1.5.3. Vers une mixité fonctionnelle des rez-de-chaussée.....	18
1.5.3.1. Retour à une organisation urbaine mixte.....	18
1.5.3.2. Diversité d'usages et rez-de-chaussée vivants.....	18

1.6 Conclusion .....	20
----------------------	----

## **Chapitre 02 : Grille et analyse de corpus**

2.1. Nuage de mots : socle de la grille d'analyse .....	22
2.2. Grille d'analyse .....	23
2.3. Analyse de corpus .....	24
2.3.1. Exemple 01: 80 Charlotte <i>Street</i> : mixed use architecture.....	24
2.3.2. Exemple 02 : OBP - Oriental Business Park.....	26
2.3.3. Exemple 03 : La Résidence H.....	28
2.4. Synthèse comparative des exemples analysés .....	30
2.5. Conclusion .....	30

## **Chapitre 03 : quartier des tours : un site à exploiter**

3.1. Présentation du contexte urbain.....	32
3.1.1. Localisation et accessibilité.....	32
3.1.1.1. Présentation de la ville de Sétif .....	32
3.1.1.2. L'aire d'étude .....	32
3.1.1.3. Connexions aux infrastructures majeures .....	33
3.1.1.4. Accessibilité piétonne et motorisée.....	35
3.2. Environnement urbain et usages.....	36
3.2.1. Les repères : .....	36
3.2.2. Bâti et non bâti .....	37
3.2.3. Les activités et les équipements .....	38
3.3. Caractéristiques morphologiques et architecturales.....	39
3.3.1. Configuration du site et dimensions .....	39
3.3.2. Les données climatiques .....	40
3.3.3. Typologie et gabarit du bâti.....	41
3.4. Enquête .....	42
3.4.1. Relevés et observations <i>in situ</i> .....	43
3.4.2. Configuration spatiale et fonctionnelle.....	46
3.4.3. Relation public/privé.....	47
3.4.4. Les entretiens.....	47

3.4.4.1	Méthodologie de l'entretien.....	48
3.4.4.2	Analyse des réponses .....	48
3.5	Analyse SWOT .....	50
3.6	Conclusion.....	51

## **Chapitre 04 : programmation et conceptualisation**

4.1	Conceptualisation.....	53
4.1.1	De la problématique générale à une approche contextuelle.....	53
4.1.2	Lisière habitée : le rez-de-chaussée entre usage intime et vie urbaine.....	53
4.1.2	De l'ilot ouvert aux 3P : structurer le seuil urbain .....	53
4.2.	Description du projet.....	56
4.3.	Programme qualitative et quantitative.....	57
4.4.	Organigramme fonctionnel.....	60
4.5.	Schémas de principes.....	61
4.6.	Genèse du projet.....	64
4.7.	Plan de masse.....	66
	<b>Bibliographie.....</b>	<b>68</b>

## Résumé

Dans un contexte urbain en mutation, les rez-de-chaussée jouent un rôle fondamental dans la vitalité des villes. À Sétif, ces espaces restent souvent sous-exploités, cantonnés à des fonctions utilitaires au détriment de leur potentiel social, culturel et économique. Ce mémoire propose une réflexion sur les nouveaux paradigmes d'habitation, en explorant les conditions de cohabitation entre logements, commerces et autres usages urbains au sein des rez-de-chaussée. En s'appuyant sur des études de cas, une analyse de site et des enquêtes locales, il met en lumière l'importance de l'îlot mixte, de la flexibilité spatiale et de l'interaction public/privé dans la conception de ces espaces. Le projet architectural développé vise à transformer les rez-de-chaussée en interfaces actives, intégrant des parcours piétons, des lieux d'échange, et des dispositifs architecturaux favorisant la diversité d'usages et l'inclusion sociale.

## Mots-clés

Rez-de-chaussée, îlot mixte, porosité, parcours, urbanité.

## Abstract

In a rapidly changing urban context, ground floors play a fundamental role in the vitality of cities. In Sétif, these spaces are often underused, limited to utilitarian functions at the expense of their social, cultural, and economic potential. This thesis offers a reflection on new paradigms of housing by exploring the conditions of coexistence between housing, commerce, and other urban uses within ground floors. Based on case studies, site analysis, and local surveys, it highlights the importance of mixed-use blocks, spatial flexibility, and public/private interaction in designing these spaces. The architectural project developed aims to transform ground floors into active interfaces, integrating pedestrian pathways, meeting spaces, and architectural strategies that promote diversity of uses and social inclusion.

## Keywords

Ground floor, mixed-use block, porosity, pathway, urbanity.

## الملخص

في سياق حضري يشهد تحولات متسارعة، تلعب الطوابق الأرضية دوراً أساسياً في إضفاء الحيوية على المدن. في سطيف، تظل هذه الفضاءات غالباً غير مستغلة بالشكل الأمثل، وتقتصر على وظائف نفعية على حساب إمكاناتها الاجتماعية والثقافية والاقتصادية. يقترح هذا البحث تفكيراً حول نماذج السكن الجديدة، من خلال استكشاف شروط التعايش بين السكن، والتجارة، والاستخدامات الحضرية الأخرى ضمن الطوابق الأرضية. بالاعتماد على دراسات حالة، وتحليل للموقع، واستبيانات محلية، يسلط الضوء على أهمية الكتلة المختلطة، والمرونة المكانية، والتفاعل بين العام والخاص في تصميم هذه الفضاءات. يهدف المشروع المعماري إلى تحويل الطابق الأرضي إلى واجهات نشطة، تدمج مسارات المشاة،

## وأماكن الكلمات المفتاحية

الطابق الأرضي، الكتلة المختلطة، المسامية، المسار، الحضرية.